PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Survol du marché de l'habitation

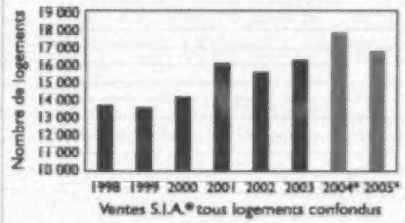
La majoration des taux hypothécaires refroidit l'activité

En 2004, le marché des logements existants d'Edmonton établira de nouveaux records tant au chapitre des ventes que des prix, mais l'accroissement des coûts d'emprunt minera la demande en 2005. Cette année, le cumul de la robustesse de l'économie et du niveau exceptionnellement bas des taux hypothécaires a incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété et nombre de propriétaires existants à acheter une habitation d'un cran supérieur. Grâce à l'augmentation des inscriptions, la montée des prix est restée inférieure au niveau de 10 % et plus observé en 2002 et 2003. Cette tendance persistera l'an prochain, car le marché, actuellement favorable aux vendeurs, évoluera vers son seuil d'équilibre, ce qui contribuera à limiter davantage la hausse des prix.

En 2004, la construction résidentielle s'est ralentie dans l'agglomération d'Edmonton, les constructeurs et les promoteurs réagissant à l'augmentation du nombre de logements non écoulés construits sans commande et à l'intensification de l'offre sur les marchés de la revente et locatif. De janvier à août 2004, le total des mises en chantier d'habitations à Edmonton a dégringolé de 19 %, en glissement annuel. La baisse est plus prononcée dans le segment des collectifs, en raison des préoccupations que suscite dans ce secteur le stock excédentaire d'appartements en copropriété neufs inoccupés. Néanmoins, le total des mises en chantier est en voie de dépasser la barre des 10 000 pour la troisième année de suite. En 2005, la remontée des taux hypothécaires pèsera sur les ventes, et la construction résidentielle ralentira davantage.

Lorsque les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée annuellement en octobre par la SCHL, seront connus plus tard cette année, on prévoit que le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération s'établira autour de 5,2 %; il était de 3,4 % en octobre 2003 et de 1,7 % à l'automne de 2002. La proportion croissante de logements vacants cette année a contraint les propriétaires bailleurs à limiter la majoration des loyers afin de soutenir leur taux d'occupation. Certains offrent des encouragements pour attirer des locataires, particulièrement dans les ensembles de construction relativement récente affichant des loyers élevés. De plus, l'ascension des frais d'exploitation grève les bénéfices nets des ensembles locatifs. En 2005, le taux d'inoccupation se repliera avec la diminution des achèvements sur le marché locatif. En outre, les loyers augmenteront légèrement, sous l'effet de la diminution de la concurrence provenant des marchés des logements locatifs neufs et des habitations pour propriétaires-occupants, ainsi que des frais d'exploitation croissants.

Graphique 1
Les ventes de logements culminent en 2004



Source : Chambre immobilière d'Edmonton, *Prévisions : SCHL

EDMONTON
AUTOMNE 2004

Sommaire :

1 **Survol du marché de l'habitation**

2 **Marché de la revente**
Les ventes et les prix devraient atteindre des niveaux inégalés en 2004. L'an prochain, les ventes fléchiront, car la majoration des taux hypothécaires se répercutera sur les frais de possession. L'ascension des prix ralentit dans un contexte de marché équilibré.

4 **Marché du neuf**
Les mises en chantier de maisons individuelles demeurent robustes en 2004, mais régresseront en 2005, tout comme les reventes. Dans le secteur des collectifs, l'activité retombera à un niveau plus soutenable, et les stocks s'allégeront en 2005.

6 **Marché locatif**
Le relèvement des taux d'inoccupation freine la hausse des loyers et pèse sur la construction cette année. Les taux d'inoccupation commenceront à baisser en 2005, et les loyers monteront légèrement.

7 **Économie**
Le secteur de l'énergie et les investissements dans l'infrastructure demeurent les moteurs de l'expansion économique. La croissance des revenus et l'immigration contribueront à soutenir la demande de logements tout au long de la période de prévisions.

8 **Résumé des prévisions**

Actualités Habitation

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

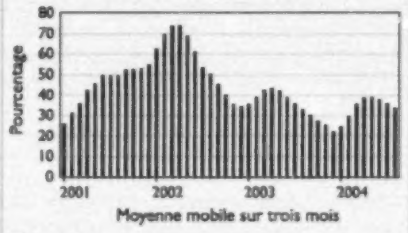
Marché de la revente

Repli de la demande en 2005

Selon les chiffres sur les huit premiers mois de l'année, le marché des logements existants d'Edmonton enregistrera de nouveaux records au chapitre des ventes et des prix, en 2004. Conjuguées aux bas taux hypothécaires, la forte création d'emplois et la croissance des revenus ont incité beaucoup de locataires à accéder à la propriété cette année. Par ailleurs, nombre de propriétaires existants ont décidé de tirer parti de leurs gains en avoir propre pour acquérir une habitation d'un cran supérieur. Avec l'atonie du marché boursier, les niveaux élevés d'investissement dans le secteur de l'immobilier résidentiel se sont aussi maintenus, ce qui a contribué à la montée des prix. Pour les courtiers immobiliers, cette conjoncture a été optimale, car le nombre accru d'inscrip. ns s'accompagnait d'une demande sans précédent. Les marchés se sont rapprochés de leur seuil d'équilibre cette année et, de ce fait, la montée des prix s'est ralentie en comparaison des hausses de 10 % et plus observées en 2002 et 2003. L'an prochain, la conjoncture se retournera progressivement. L'économie continuera certes de créer un nombre assez élevé d'emplois, mais l'augmentation des taux hypothécaires se répercutera sur les frais associés à l'achat d'un logement et la demande fléchira en conséquence. Avec le repli de la demande relativement à l'offre, le rapport ventes-inscriptions courantes s'orientera vers la fourchette caractérisant un marché équilibré, de sorte que ni les vendeurs, ni les acheteurs ne bénéficieront d'un gros avantage.

Le graphique 2 indique la ligne de tendance du rapport ventes-inscriptions courantes, qui mesure la proportion d'habitations inscrites au Service inter-agences® (S.I.A.®) qui sont vendues chaque mois, sur le territoire de la chambre immobilière d'Edmonton. Généralement, un rapport ventes-inscriptions courantes se situant entre 30 et 50 % indique un marché favorable aux vendeurs à Edmonton. En revanche, on estime que le marché est plus équilibré, si ce chiffre se situe dans la fourchette comprise entre 20 et 30 %. Au second trimestre de 2004, le rapport moyen était près de 39 %, donnant à penser que le marché favorisait les vendeurs. Toutefois, pendant les deux premiers mois du troisième trimestre, il a glissé pour s'établir à 34 %, se rapprochant ainsi de son seuil d'équilibre.

Graphique 2
Rapport ventes-inscriptions courantes



Source : Chambre immobilière d'Edmonton, août 2004

Mais comment expliquer que le marché se soit orienté vers son point d'équilibre à l'été 2004 lorsque les ventes de logement s'effectuaient à un rythme record? La réponse la plus simple, c'est que l'offre s'est améliorée. Tandis que le total des ventes de logements a monté de 11 % pendant les huit premiers mois de l'année, le nombre d'inscriptions courantes s'est également accru, le volume d'habitations nouvellement inscrites ayant grossi de 13,5 %. En raison du meilleur choix, les logements mettaient en moyenne plus de temps à trouver preneur. Dans un contexte de marché vendeur, la période entre l'inscription et la vente se situe généralement entre 30 et 40 jours. Au deuxième trimestre de 2004, ce délai a toutefois atteint 42 jours, comparativement à 36 jours à la même période en 2003. La SCHL prévoit que la période d'inscription se situera autour de 50 jours l'an prochain, à mesure que le marché se rapprochera de son seuil d'équilibre. Avec l'allongement de la période d'inscription, les vendeurs devront réduire leurs attentes quant au prix, et le renchérissement des logements se ralentira en 2005.

Ventes records de maisons individuelles en 2004

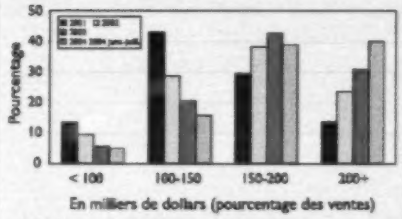
Le tableau 1 présente des données sur les ventes et les prix S.I.A.® dans le segment des maisons individuelles pour les sept premiers mois de 2004. Si l'activité dans l'agglomération d'Edmonton a évolué à un rythme inégalé pendant cette période, certains secteurs, notamment ceux du Sud-Ouest d'Edmonton et de la collectivité de Sherwood Park, ont connu une demande supérieure à la moyenne. Ces deux secteurs se classent parmi les marchés du neuf les plus animés de la région cette année, et le volume de reventes élevé tient aux nombreux acheteurs d'habitations d'un cran supérieur. L'an prochain, on prévoit que les ventes de logements individuels ralentiront dans l'agglomération par suite de la détérioration de l'abordabilité (voir le résumé plus loin). Néanmoins, le total des ventes dépassera celui de 2003.

Tableau 1
VENTES S.I.A.® - MAISONS INDIVIDUELLES
De janvier à juillet (variation en % de 2003 à 2004)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($		
	2003	2004	Var.	2003	2004	Var.	2003	2004	Var.
Nord-Ouest	242	279	15,3	154 861	168 496	8,8	153 000	162 000	5,9
Centre-Nord	970	1 060	9,3	179 287	191 915	7,0	172 000	184 000	7,0
Nord-Est	375	362	-3,5	153 643	158 500	3,2	149 900	156 900	4,7
Centre	337	309	-8,3	117 017	133 427	14,0	112 000	125 000	11,6
West	790	726	-8,1	208 389	232 663	11,6	194 000	209 510	8,0
Sud-Ouest	736	899	22,1	251 437	275 395	9,5	229 700	245 000	6,7
Sud-Est	980	1 096	11,8	177 441	185 484	4,5	170 000	176 000	3,5
St. Albert	565	646	14,3	216 895	235 724	8,7	204 000	216 250	6,0
Sherwood Park	535	653	22,1	215 737	233 224	8,1	206 000	219 000	6,3
Leduc	156	148	-5,1	165 908	179 487	8,2	158 000	167 500	6,0
Spruce Grove	184	211	14,7	172 147	184 173	7,0	167 250	173 500	3,7
Ft. Saskatchewan	122	130	6,6	163 406	183 975	12,6	154 950	170 500	10,0
Tous les secteurs de la CIE	**6 844**	**7 781**	**13,7**	**184 264**	**199 980**	**8,5**	**174 000**	**186 000**	**6,9**

Source : Chambre immobilière d'Edmonton (CIE)

Graphique 3
Ventes S.I.A.® - maisons individuelles
selon la fourchette de prix



Source : Chambre immobilière d'Edmonton, juillet 2004

La montée du prix des logements fléchira

Le taux de croissance des prix des maisons individuelles existantes est demeuré près de 8 % en 2004. Comme l'indique le graphique 3, la tendance vers les habitations haut de gamme s'est poursuivie, si bien que la proportion du total global des transactions attribuable aux ventes dans la fourchette supérieure à 200 000 $ a encore augmenté cette année. Toutefois, l'accélération des prix devrait se ralentir en 2005, en conséquence de la concurrence accrue et de l'allongement de la période entre l'inscription et la vente. La remontée des taux hypothécaires pèsera aussi sur le pouvoir d'achat, de sorte que les acheteurs éventuels atténueront leurs attentes quant à l'habitation qu'ils ont les moyens d'acheter. Pour les acheteurs cherchant un logement de moins de 150 000 $, le choix sera plus restreint dans le segment des habitations individuelles, ce qui les incitera à opter pour un logement collectif, notamment un jumelé, ou encore une maison en rangée ou un appartement en copropriété.

Regard sur les frais de possession

En 2003, le repli des taux hypothécaires a compensé partiellement les effets de l'accroissement des prix des logements dans la région. À titre d'exemple, le prix moyen d'une maison individuelle existante a monté de plus de 8 % l'an dernier, tandis que les frais de possession généralement associés à ce type de logement (voir le graphique 4) n'ont progressé que de 4 %, à la faveur de la baisse régulière des taux d'intérêt. Il en sera de même cette année. En effet, en raison du recul des taux hypothécaires moyens, la hausse prévue du prix des logements de 8,3 % en 2004 se traduira par une augmentation de 6,4 % des mensualités.

En 2005, la situation s'inversera, car la remontée des taux hypothécaires amplifiera les effets de la croissance des prix. On prévoit que l'ascension du prix des logements se ralentira l'an prochain, mais les coûts de possession grimperont, eux, de plus de 12 % pour atteindre en moyenne 1 435 $ (P.I.T.). Cette hausse des mensualités types pèsera sur la demande, parce que l'abordabilité des logements se détériorera pour beaucoup d'acheteurs éventuels. Certains locataires, qui actuellement ont tout juste les moyens d'acheter, ne seront plus admissibles au financement, car le rythme de croissance des coûts de possession dépassera celui de leur revenu l'an prochain. La montée du taux d'inoccupation des appartements a limité la majoration des loyers en 2004, et on prévoit de très modestes hausses à ce chapitre en 2005. Compte tenu que l'ascension des frais de possession dépassera rapidement celle des loyers l'an prochain, un nombre accru de personnes décideront de demeurer locataires.

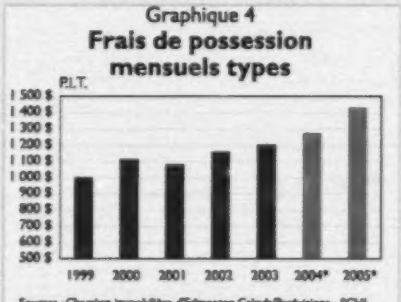
Pour en savoir plus, communiquez avec :
Richard Goatcher
Analyste principal de marché
Téléphone : (780) 423-8729
Sans frais : 1 877 722-2642
Télécopieur : (780) 423-8702
Courrier électronique :
rgoatche@cmhc-schl.gc.ca

Le marché des copropriétés existantes reste animé

Cette année, le marché des copropriétés existantes d'Edmonton a bénéficié d'une demande robuste, et de nombreuses transactions de la part d'acheteurs cherchant une alternative aux maisons individuelles chères. De plus, les investisseurs ont été séduits par le rendement supérieur du marché des copropriétés comparativement à celui des autres catégories de placement au cours des dernières années. Une vague de nouvelles inscriptions a aussi contribué à modérer les augmentations de prix de 10 % et plus observées au cours des deux dernières années. En 2002 et 2003, le prix des copropriétés existantes s'est alourdi respectivement de 18,5 et de 13,6 %, les bas taux hypothécaires, l'accélération des loyers et la robustesse de l'économie ayant gonflé la demande dans cette catégorie de logement de type propriétaire-occupant, traditionnellement abordable. De janvier à août 2004, les prix ont augmenté d'environ 9 %, pour se situer en moyenne à un peu plus de 134 400 $. À la même période, le nombre de nouvelles inscriptions a monté en flèche, soit de 23 %, car beaucoup de propriétaires de copropriétés ont décidé d'acheter une habitation d'un cran supérieur. Parallèlement, un nombre accru de copropriétés neuves bâties sans commande ont été inscrites au S.I.A.®.

Le total des ventes de copropriétés en 2004 atteindra aux alentours de 4 650, ce qui représentera un nouveau record et une hausse de près de 9 %. En 2005, le relèvement des taux hypothécaires et la hausse des charges de copropriétés découlant des frais d'exploitation croissants mineront l'abordabilité, si bien que les ventes régresseront de 5 %. Par ailleurs, l'offre s'intensifiera, car des copropriétés appartenant à des investisseurs seront mises sur le marché, en raison de la réduction des taux de rendement des ensembles locatifs. Avec le repli de la demande et l'intensification de l'offre, la progression des prix ralentira. Une copropriété type à Edmonton se vendra ainsi près de 142 000 $ en 2005, ce qui constitue une hausse d'un peu plus de 5 %, contre 8 % en 2004.

Graphique 4
Frais de possession mensuels types



Sources : Chambre immobilière d'Edmonton, Calculs et prévisions - SCHL
Prix moyen des logements S.I.A.®, mise de fonds de 10 %, période d'amortissement de 25 ans, impôts.

Vous avez besoin de plus de renseignements?

Tableaux supplémentaires sur le marché locatif

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT!

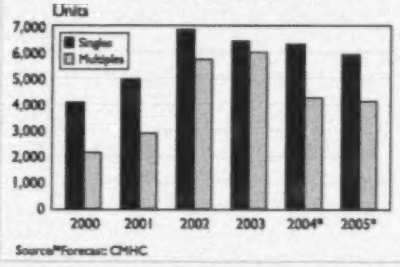
Composez le **(403) 515-3006**

Marché du neuf

Baisse persistante en 2005

La construction résidentielle dans l'agglomération d'Edmonton a diminué en 2004, car les entrepreneurs et les promoteurs ont réagi à la concurrence accrue provenant des logements inoccupés bâtis sans commande, ainsi qu'à l'expansion de l'offre d'habitations existantes à vendre ou à louer. Pendant les huit premiers mois de 2004, le total des mises en chantier à Edmonton a dégringolé de 19 %, en glissement annuel. L'ajustement des stocks a été l'élément dominant en 2004, mais la détérioration de l'abordabilité, associée au relèvement des taux hypothécaires, entraînera une autre baisse d'activité en 2005.

Graphique 5
Baisse des mises en chantier en 2005



Source/*Forecast: CMHC

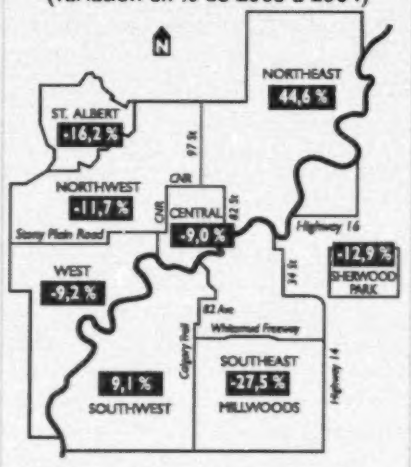
Les mises en chantier de maisons individuelles restent vigoureuses en 2004

En données annuelles cumulatives, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans l'agglomération d'Edmonton est tombé de 2,5 % pendant les huit premiers mois de 2004, en regard de la période correspondante en 2003. Pour une bonne partie de l'année écoulée, les constructeurs ont diminué leur production à l'échelle régionale dans ce segment, sous l'effet de l'offre croissante d'habitations invendues bâties sans commande et de la multiplication des inscriptions sur le marché de la revente. On prévoit qu'en 2004, près de 6 150 maisons individuelles seront commencées, ce qui représente une diminution de 4 %. Néanmoins, ce chiffre constituera le quatrième niveau annuel le plus élevé enregistré, jusqu'à présent, par les constructeurs de la région. En 2005, le total devrait chuter d'environ 6,5 % pour se situer à 5 750, car la hausse des taux hypothécaires minera la demande, et le marché de l'existant équilibré livrera davantage de concurrence au secteur des logements neufs.

Hausse persistante du prix des logements neufs

À Edmonton, le prix des logements neufs poursuit son ascension, mais à un rythme ralenti en comparaison des dernières années. En 2002 et 2003, le prix d'une maison individuelle neuve type a progressé d'environ 9 % annuellement, par suite surtout de l'alourdissement des coûts des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux de construction associés

Baisse des mises en chantier dans la plupart des secteurs
De janvier à juillet
(variation en % de 2003 à 2004)

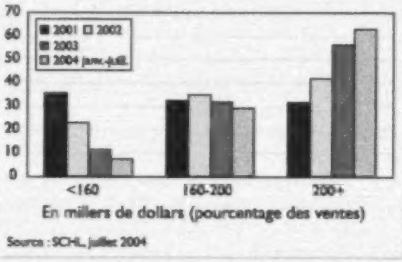


Source: CMHC

au fait que l'industrie fonctionne selon un rapport coûts-capacité. Cette année, l'activité a légèrement ralenti, mais des pressions s'exercent toujours sur le prix des terrains et divers coûts des facteurs de production liés à la construction d'un logement. En 2005, on prévoit que le prix moyen des logements neufs augmentera de 6 %, en glissement annuel, pour se situer à 252 000 $.

Pendant les huit premiers mois de 2004, le prix moyen d'une maison individuelle neuve type (terrain et TPS compris) a atteint 236 380 $ — une augmentation de près de 6 %. Comme l'indique le graphique 6, la proportion d'habitations neuves de plus de 200 000 $ n'a cessé de progresser depuis quelques années et représente maintenant plus de 63 % du marché à l'échelle de la région. Les préférences des consommateurs pour les habitations neuves haut de gamme expliquent en partie la hausse des prix, mais les coûts des facteurs de production, particulièrement ceux des éléments du bâtiment y contribuent encore également. Cette année, l'alourdissement des coûts énergétiques

Graphique 6
Nombre de maisons individuelles neuves écoulées
par fourchette de prix



Source : SCHL, juillet 2004

s'est répercuté sur le prix de certains éléments, notamment les bardeaux bitumés, l'acier, le béton, le PVC, le verre et le bardage en vinyle. Les prix du bois d'oeuvre, du contreplaqué et des panneaux OSB ont aussi monté, en conséquence de la robustesse de la construction résidentielle à l'échelle de l'Amérique du Nord. Les incendies de forêt en Colombie-Britannique et les efforts de reconstruction par suite des dégâts causés par la désastreuse saison des ouragans aux États-Unis maintiendront aussi les pressions à la hausse sur le prix des produits du bois jusqu'au printemps prochain.

Autre facteur qui s'ajoute aux pressions exercées sur les prix des habitations neuves : l'intense activité qui persiste sur les marchés de la rénovation à l'échelle du pays. Comme il faut s'y attendre, les rénovations suivent l'évolution des ventes de logements existants, car les ménages rénovent généralement dans les trois premières années après l'achat d'une habitation. L'essor récent des reventes maintiendra les marchés de la rénovation actifs jusqu'en 2006, et la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée continuera aussi de poser des difficultés. Cet été, plusieurs violentes tempêtes ont frappé Edmonton causant des millions de dollars de dégâts et des inondations dans environ 3 500 sous-sols. En conséquence de la rareté d'ouvriers qualifiés, les entrepreneurs ne réussissent pas actuellement à répondre à la demande des personnes désirant faire réparer leur sous-sol. Avec le léger ralentissement prévu sur le marché des logements neufs en 2005, les problèmes de main-d'oeuvre pourraient s'atténuer une fois que seront terminés tous les travaux en attente en vue de réparer les dégâts causés par les inondations.

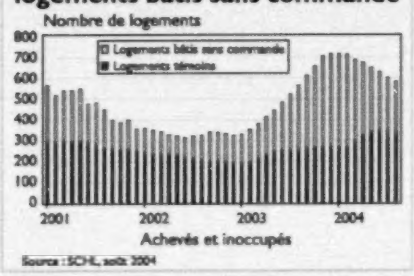
Marché équilibré dans le segment des maisons individuelles neuves

En août, le nombre de maisons individuelles en construction était de 7 % inférieur au chiffre observé un an auparavant. En conséquence de cette baisse et de la faible augmentation des stocks, l'offre totale a régressé de 6 % par rapport au mois d'août 2003. Puisque la moyenne de logements écoulés sur trois mois est de 540 mensuellement, on estime que la durée de l'offre de maisons individuelles neuves, à l'échelle de la région, était de 6,8 mois en août, ce qui représente un marché équilibré.

Le tableau 2 présente des données sur les ventes et les prix enregistrés sur le marché du neuf pendant les sept premiers mois de 2004. Le marché du Sud-Ouest d'Edmonton s'est classé au premier rang pour ce qui concerne les ventes de logements neufs, déplaçant ainsi le secteur Nord-Ouest. Pour sa part, le comté de Strathcona a maintenu sa troisième position. Les variations de prix différaient d'un secteur à l'autre, mais les lecteurs doivent interpréter ces chiffres avec prudence. Certains secteurs affichant une escalade des prix, tels que ceux de Centre-Nord et de Centre-Sud, ont enregistré relativement peu de ventes, de sorte que les données portant sur les moyennes peuvent présenter des distorsions. Dans

Graphique 7

Diminution du stock de logements bâtis sans commande



Source : SCHL, août 2004

ces cas, l'évolution du prix médian pourrait être plus pertinente. En utilisant le prix médian, à titre d'exemple, les variations observées dans les secteurs Centre-Nord et Centre-Sud reflétaient nettement mieux l'évolution du prix global des logements neufs à l'échelle de l'agglomération.

Offre suffisante de terrains

Dans la région, l'offre de terrains destinés à des maisons individuelles neuves est demeurée suffisante, mais l'ascension des prix ne s'est pas pour autant ralentie. Selon le Rapport Doesburg, produit trimestriellement pour l'Urban Development Institute (UDI) d'Edmonton, on a dénombré 6 956 terrains vacants pour maisons individuelles dans la région de la capitale à la fin du second trimestre, soit 24 % de plus que le chiffre de 5 608 relevé en juin 2003. Selon le taux d'écoulement de 540 maisons individuelles par mois, ce total (à l'exclusion des terrains en cours de construction) représente une durée de l'offre de 13 mois.

Malgré l'accroissement du stock de terrains, les prix ont poursuivi leur ascension, selon le Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL. Pendant la première moitié de 2004, le prix des terrains de superficie courante, destinés à des maisons individuelles neuves, a grimpé de plus de 10 %, en glissement annuel, pour se fixer à 70 630 $. À la même période en 2003, l'augmentation avait été de 13 %. Compte tenu du renchérissement des terrains de remplacement, de l'acier d'armature (barres d'armature), de l'asphalte et du béton, on prévoit que les pressions à la hausse se poursuivront sur les prix malgré l'offre avantageuse.

Régression des mises en chantier de logements collectifs

En 2002 et 2003, les promoteurs du secteur des collectifs d'Edmonton ont enregistré le plus grand nombre de mises en chantier en 20 ans. Il s'agissait, en effet, de la première fois depuis 1982 que le niveau de production dans l'agglomération dépassait la barre des 5 500 deux années de suite. Cet essor tient à une puissante combinaison de facteurs, soit la robustesse de l'économie, les bas taux d'intérêt, le renchérissement des actifs, ainsi que la vive demande provenant des locataires, des acheteurs de logements et des investisseurs dans le secteur immobilier. En 2004, la construction a ralenti tant dans la ville d'Edmonton que dans beaucoup de collectivités périphériques. Si la composante demande de l'équation est demeurée relativement favorable pendant l'été 2004, celle de l'offre laisse entrevoir une faiblesse persistante de l'activité au cours des prochains mois. Le total annuel des mises en chantier de logements collectifs se situera légèrement au-dessus de 4 100 en 2004, ce qui constitue une baisse de plus de 31 %. Il s'agira néanmoins du troisième chiffre annuel en importance enregistré dans ce segment depuis 1982. En 2005, la demande de copropriétés neuves restera solide, en raison du prix avantageux de ce type de logement en regard des maisons individuelles neuves. Toutefois, le rythme de la construction ne s'accélérera pas l'an prochain, compte tenu de l'offre abondante d'appartements en copropriété neufs et de logements locatifs.

De janvier à août, le volume de logements collectifs commencés dans l'agglomération d'Edmonton a chuté de 37 % par rapport à la même période en 2003. La construction a diminué de près de 46 % tant dans le segment des maisons en rangée que dans celui des appartements. Malgré tout, l'offre de collectifs (stock plus logements en construction) est demeurée pratiquement inchangée par rapport à il y a un an, se situant près de la barre des 6 500 pendant cette période. Selon la moyenne de logements écoulés mensuellement depuis le début de l'année, soit 350, ce chiffre représente une durée de l'offre de 18,5 mois dans la région. Cet été, les copropriétés représentaient l'essentiel de l'offre de collectifs dans l'agglomération. En raison des préoccupations que suscite dans l'industrie le stock excédentaire de logements neufs inoccupés, la construction de copropriétés fléchira en 2005.

Tableau 2

Nombre de maisons individuelles neuves écoulées par secteur

De janvier à juillet (variation en % de 2003 à 2004)

	Ventes			Prix moyen ($)			Prix médian ($)		
	2003	2004	Var.	2003	2004	Var.	2003	2004	Var.
Centre-Nord	57	52	-8,8	213 654	255 068	19,4	221 300	231 650	4,7
Nord-Est	153	227	48,4	205 700	205 203	-0,2	195 000	194 900	-0,1
Nord-Ouest	670	581	-13,3	207 969	217 588	4,6	199 900	215 000	7,6
Centre-Sud	20	31	55,0	299 174	372 271	24,4	297 950	315 300	5,8
Sud-Est	460	436	-5,2	197 546	213 313	8,0	184 000	205 900	11,9
Sud-Ouest	548	597	8,9	255 336	282 708	10,7	232 450	245 000	5,4
Ouest	323	329	1,9	234 820	241 681	2,9	218 900	225 600	3,1
Total - ville d'Edmonton	2 233	2 253	0,9	222 150	239 280	7,7	205 100	219 800	7,2
Ville de Fort Saskatchewan	45	49	8,9	221 000	223 527	1,1	215 200	211 000	-2,0
Ville de Leduc	66	64	-3,0	196 100	198 734	1,3	190 000	196 250	3,3
Comté de Parkland	133	99	-25,6	193 001	203 639	5,5	175 004	196 422	12,2
Ville de Spruce Grove	121	109	-9,9	189 514	201 681	6,4	188 586	201 908	7,1
Ville de St. Albert	181	171	-5,5	271 780	285 661	5,1	247 200	254 900	3,1
Comté de Strathcona	455	501	10,1	229 925	238 784	3,9	210 000	220 000	4,8
Total - municipalités rurales	1 368	1 377	0,7	216 729	228 366	5,4	199 000	212 000	6,5
RMR d'Edmonton	3 601	3 630	0,8	220 091	235 140	6,8	203 057	216 550	6,6

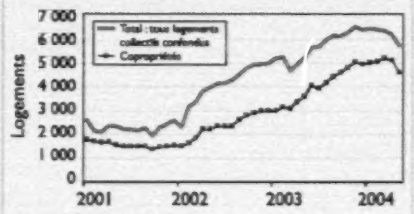
Source : SCHL

L'élément le plus favorable du secteur des collectifs neufs d'Edmonton se trouve dans le segment des jumelés. La construction a ralenti dans la catégorie des maisons en rangée et des appartements cette année, mais l'activité dans le segment des jumelés a grimpé de 7 % pendant le huit premiers mois de l'année. Durant cette période, les jumelés représentaient 11 % du total des logements neufs, comparativement à une moyenne de 8,5 % observée en 2002 et 2003. Compte tenu des pressions exercées sur les prix, cette catégorie de logement constitue un choix avantageux pour nombre d'acheteurs, le prix d'un jumelé type neuf étant de 75 à 80 % de celui d'une maison individuelle moyenne. Comme il a été indiqué auparavant, le prix des habitations individuelles neuves atteindra en moyenne près de 252 000 $ dans l'agglomération d'Edmonton en 2005. Avec la hausse prévue des coûts du crédit hypothécaire, des services publics, de l'assurance et des impôts, on s'attend à ce que les jumelés représentent une plus forte proportion du total des mises en chantier l'an prochain.

Offre abondante de copropriétés neuves

Pendant les huit premiers mois de 2004, la construction de maisons en rangée et d'appartements en copropriété a considérablement diminué, les promoteurs s'efforçant de réduire la production à un rythme plus soutenable. Néanmoins, en août, l'offre totale (stock et logements en construction) dans ces deux catégories était de 14 % supérieure à celle de la même période un an auparavant. Les taux moyens d'écoulement mensuels ont augmenté au cours de l'année, mais on prévoit que les stocks croîtront encore cet automne, particulièrement au centre-ville d'Edmonton.

Graphique 8
Logements collectifs en construction



Source : SCHL, août 2004

Le marché des copropriétés au centre-ville est devenu très compétitif cet été, sous l'effet conjugué de la vigueur de la construction et de la conversion constante de bureaux et d'entrepôts en appartements en copropriété et en lofts. De plus, un certain nombre d'ensembles locatifs de construction assez récente sont en voie d'être convertis en copropriétés, par suite de l'ascension des taux d'inoccupation. Par conséquent, certains prix fléchiront cet hiver, car les investisseurs tenteront de vendre leurs copropriétés nouvellement achevées qui s'avèrent plus difficiles à louer que prévu. Cette conjoncture pèsera sur les investissements dans le secteur des appartements neufs en copropriété et ralentira la construction l'an prochain.

Malgré la majoration prévue des taux hypothécaires, la demande demeurera relativement forte dans l'ensemble sur le marché des copropriétés neuves, en raison de leur prix plus avantageux par rapport aux maisons individuelles. En juillet, le prix d'inscription médian des copropriétés neuves typiques se situait à 154 500 $, tandis que celui des maisons individuelles neuves non écoulées avoisinait les 225 000 $ dans l'agglomération d'Edmonton. Les ventes fléchiront néanmoins l'an prochain, parce que la hausse des coûts de financement et l'escalade des charges de copropriété nécessaires pour couvrir les frais croissants de l'assurance, des services publics et de l'entretien, mineront l'abordabilité.

Marché locatif

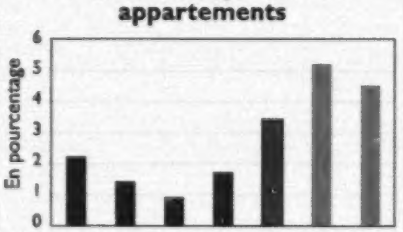
Plafonnement des taux d'inoccupation des appartements en 2004

On prévoit que les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée annuellement par la SCHL en octobre, indiqueront que le taux d'inoccupation des appartements dans l'agglomération se situe autour de 5,2 %. Il était de 3,4 % en octobre 2003 et de 1,7 % à l'automne de 2002. Puisque l'économie vigoureuse engendre une demande soutenue dans toutes les catégories de logement, comment explique-t-on la hausse des taux d'inoccupation? Comme l'indique le graphique 9, les taux ne cessent de progresser depuis 2001, car l'offre de nouveaux logements s'est accélérée plus vite que la demande dans l'agglomération. Tel que précisé auparavant, les mises en chantier de collectifs ont été nombreuses en 2002 et encore en 2003, ce qui a gonflé l'offre de maisons en rangée et d'appartements neufs locatifs. Les stocks d'appartements locatifs achevés et inoccupés sont demeurés élevés cet été par rapport aux taux d'écoulement actuels. De plus, des investisseurs ont acheté un grand nombre d'appartements neufs en copropriété, soit récemment achevés ou en construction, en vue de les louer. Par surcroît, la conversion en appartements d'immeubles non résidentiels, notamment des locaux à bureaux et des entrepôts, se poursuit à un rythme rapide cette année au centre-ville d'Edmonton, et beaucoup de ces logements s'ajouteront à l'offre sur le marché locatif.

Aussi, la robustesse du marché du travail, le taux de chômage le plus faible parmi toutes les agglomérations au pays et la persistance des taux hypothécaires relativement bas incitent un grand nombre de locataires à accéder à la propriété. Comme il a été indiqué précédemment, les ventes sur le marché de l'existant ont atteint un niveau inégalé pendant les huit premiers mois de l'année. D'ici octobre 2005, le taux d'inoccupation des appartements devrait descendre légèrement pour se situer autour de 4,5 %, à condition que le ralentissement de la construction de collectifs, amorcé en mars, se poursuive. Les logements locatifs neufs arrivant sur le marché se trouvent surtout dans la fourchette supérieure des prix (850 $ et plus par mois, par exemple). Mais, cet automne, les taux d'inoccupation monteront également dans les immeubles de construction moins récente et mal entretenus se situant dans les fourchettes de loyer de 600 à 800 $. Dans la catégorie des loyers moyens, soit de moins de 500 $ par mois, la proportion de logements vacants devrait demeurer bien inférieure à la moyenne, mais elle augmentera légèrement néanmoins, par rapport aux chiffres relevés en octobre 2003.

En 2001 et 2002, Edmonton a enregistré les plus fortes majorations annuelles consécutives des loyers moyens (en pourcentage), dans le segment des appartements, parmi toutes les RMR canadiennes. En 2003, la croissance des loyers a ralenti avec la hausse des taux d'inoccupation. Cette année, on prévoit que les loyers moyens resteront pratiquement inchangés, car les propriétaires bailleurs s'efforceront de maintenir leur taux d'occupation. Nombre d'ensembles neufs offrent beaucoup d'encouragements à la location, tels qu'un mois sans loyer, des services de télédistribution et d'Internet à haute vitesse gratuits, ou des baux de deux ans, afin d'attirer les locataires des immeubles locatifs plus anciens. De plus, le prix des services publics et des matériaux de construction, ainsi que les impôts fonciers et les primes d'assurance, ont monté cette année, si bien que les gestionnaires immobiliers en subissent les conséquences, car ces dépenses sabrent dans les bénéfices d'exploitation nets. La conjoncture s'améliorera pour les propriétaires bailleurs en 2005. La majoration des taux hypothécaires contribuera à réduire la perte de locataires accédant à la propriété, et l'offre de logements neufs sur le marché commencera à faiblir. Le taux de rendement de ces actifs immobiliers fléchira cette année. Les investisseurs chercheront donc d'autres occasions de placement, entraînant une réduction des fonds de financement pour les immeubles neufs locatifs et les copropriétés. Avec le repli des taux d'inoccupation l'été prochain, les propriétaires bailleurs s'efforceront d'améliorer leur situation financière en majorant légèrement les loyers à l'automne 2005.

Graphique 9
Taux d'inoccupation des appartements



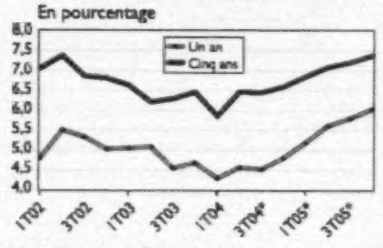
Source : *Prévisions - SCHL

Perspectives relatives aux taux hypothécaires

Pendant l'été 2004, les taux d'intérêt ont commencé à augmenter tant au Canada qu'aux États-Unis, et on prévoit d'autres hausses dans les mois à venir. Au Canada, l'accélération du taux d'inflation et la vive expansion persistante de l'économie ont incité la Banque du Canada à élever les taux au début de septembre. La Banque a en outre exprimé des préoccupations à l'égard d'une économie qui tourne près de son potentiel, précisant qu'il convient de réduire le degré de détente monétaire afin de prévenir une intensification des pressions inflationnistes. Aux États-Unis, le cycle de resserrement tant attendu s'est amorcé en juin. Avec le raffermissement de l'économie en septembre, il est prévu que le Federal Reserve Board resserrera la politique monétaire à un rythme mesuré en 2005.

Les taux affichés se rapportant aux prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans au Canada devraient rester relativement stables, ou augmenter légèrement pendant le reste de l'année, puisqu'ils ont déjà reflété la hausse du rendement des obligations observée au printemps. L'an prochain, ces taux gagneront de 50 à 100 points de base pour se situer dans des fourchettes respectives allant de 4,75 à 6,00 %, de 6,00 à 7,00 % et de 6,75 à 7,75 %.

Graphique 10
Taux d'intérêt hypothécaires



Source : *Prévisions – SCHL, août 2004

Survol de l'économie

La vigueur de l'économie soutiendra la demande de logements

L'Alberta continue de faire figure de chef de file en matière de création d'emplois, et selon les prévisions, elle enregistrera, en 2004, le deuxième taux de croissance en importance au pays à cet égard. En raison des cours élevés du pétrole et du gaz naturel, les producteurs réalisent d'énormes flux de trésorerie et de bénéfices. Les budgets d'immobilisations dans l'ensemble du secteur énergétique ont été augmentés, ce qui augure bien pour une multitude d'industries, notamment les entreprises de raffinage, de forage et de fabrication, ainsi que les fournisseurs de services dans les champs de pétrole. Les prix élevés des expéditions de produits de la forêt, de pétrole et de charbon contribuent aussi aux recettes d'exportation de la province.

La région de la capitale d'Edmonton est la principale aire de ravitaillement, de services et de rassemblement pour les industries d'exploitation, notamment dans les domaines du pétrole, du gaz naturel et des mines, tant dans le Centre et le Nord de l'Alberta que dans les Territoires du Nord-Ouest. À ce titre, la région est en bonne position pour profiter d'une gamme d'activités associées à ces trois grandes industries primaires. L'Alberta Economic Development qui a recensé, en juin 2004, les principaux projets en Alberta, fait état d'un nombre étonnant d'activités économiques en cours et prévues, dans la région de la capitale et le Nord-Est de la province. La valeur des activités s'élève à des dizaines de milliards de dollars uniquement pour les travaux en cours de réalisation ou prévus d'ici la fin de 2005.

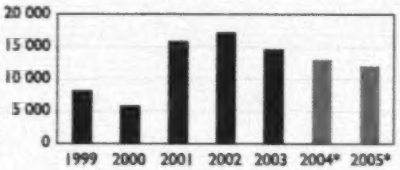
L'intense activité dans le secteur de la construction demeure aussi un élément positif pour l'économie locale. Selon la ville d'Edmonton, la valeur totale des permis de construire délivrés pendant les huit premiers mois de 2004 a grimpé de plus de 34 % pour atteindre 921,2 millions de dollars. Si le secteur résidentiel représente une bonne partie de ce total, les travaux d'infrastructures financés par l'État sont nombreux dans la ville et contribuent fortement à la hausse d'activité cette année. Les travaux d'expansion et de réaménagement du centre des congrès Shaw, évalués à 26 millions de dollars, ont débuté cet été. Une résidence d'étudiants de 41 millions de dollars s'amorce aussi sur le campus du Grant MacEwen College au centre-ville. À l'Université de l'Alberta, plus d'une demi-douzaine de grues de chantier sont sur place, et les travaux de construction d'une valeur de plus d'un milliard de dollars ont, soit commencé ou seront amorcés l'an prochain. L'expansion du secteur de la vente au détail se poursuit à un rythme trépidant, et un géant en informatique, l'entreprise Dell Inc., prévoit établir un nouveau centre d'appels au centre-ville d'Edmonton qui créera près de 500 emplois lorsqu'il fonctionnera à pleine capacité l'an prochain.

Autre facteur positif pour l'économie de l'agglomération : le bénéfice inattendu pour le gouvernement provincial des redevances énergétiques. Alberta Finance a annoncé en septembre que les redevances provenant de l'exploitation du pétrole et du gaz seront de 4 milliards de dollars supérieures aux projections budgétaires du printemps, pour l'exercice 2004-2005. Comme Edmonton est la capitale de la province, la bonne situation budgétaire du gouvernement provincial apporte un grand courant d'optimisme général, étant donné particulièrement que cette conjoncture est liée aux cours élevés de l'énergie, lesquels ne donnent aucun signe de recul dans les prochains mois. Les dépenses publiques, notamment dans les domaines de la santé, de l'éducation et des infrastructures demeureront élevées, ce qui devrait soutenir la demande de main-d'oeuvre et étayer la confiance des consommateurs et des entreprises à l'échelle régionale.

En 2003, la RMR d'Edmonton a enregistré des gains impressionnants au chapitre de l'emploi. Il s'est en effet créé 14 625 postes, soit 2,8 % de plus qu'en 2002. Selon les données les plus récentes, la création d'emplois a fléchi cette année, mais la croissance annuelle devrait néanmoins atteindre autour de 2,4 %, ce qui représente approximativement 13 000 nouveaux postes. La plupart des emplois cette année ont été créés dans le secteur des biens, particulièrement dans le domaine de la fabrication. Dans le secteur tertiaire, la croissance a touché les domaines du commerce, des soins de santé et des finances, ainsi que de l'assurance et de l'immobilier. En 2005, la croissance de l'emploi demeurera supérieure à 2 %, ce qui représentera une hausse nette de près de 12 000 postes.

Conjugué aux taux hypothécaires, à la croissance des revenus et à la création d'emplois, un autre facteur important influe sur la demande de logements : le bilan migratoire. L'Alberta continue d'enregistrer la plus forte croissance démographique de toutes les provinces canadiennes, surtout en raison du niveau d'immigration relativement élevé. Pour sa part, Edmonton a affiché, au cours des dernières années, l'un des plus faibles taux de chômage parmi les régions métropolitaines canadiennes, grâce à la robustesse de son économie, et cette conjoncture a attiré un grand nombre de chercheurs d'emploi dans la capitale. L'immigration vers la région devrait demeurer forte en regard des normes historiques, mais le nombre global de nouveaux arrivants diminuera en comparaison du sommet observé en 2002. Cette baisse tiendra plutôt aux conditions sur le marché du travail d'Edmonton comparativement aux autres centres. À titre d'exemple, compte tenu de l'amélioration de l'économie de la Colombie-Britannique en 2004, moins de gens en provenance de cette province migreront vers l'Alberta pour chercher un emploi au cours des prochains mois. Mais puisque les cours du pétrole ont atteint le niveau inédit de 50 $US le baril en septembre, nombre de Canadiens au chômage continueront de voir la région d'Edmonton comme une destination offrant de nombreuses possibilités, par rapport à d'autres endroits au pays. Cette année, on estime à près d'un million de personnes la population totale de la RMR. La migration nette dans la région devrait se chiffrer à près de 9 000 en 2004 et 2005.

Graphique 11
La création d'emplois demeure vigoureuse



Source : Statistique Canada
*Prévisions : SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS - SCHL

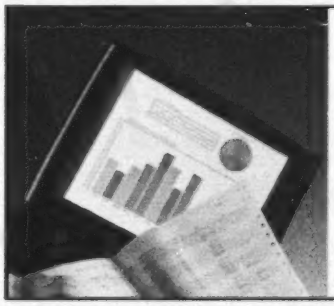
Perspectives du marché du logement, Edmonton - octobre 2004

	2002	2003	Var. en %	2004*	Var. en %	2005*	Var. en %
Marché de la revente							
Inscriptions courantes S.I.A.®[1] (moy. annuelle)	2 415	3 954	63,7 %	4 500	13,8 %	3 800	-15,6 %
Ventes S.I.A.®							
Maisons individuelles	10 411	11 097	6,6 %	12 250	10,4 %	11 500	-6,1 %
Logements en copropriété	4 194	4 268	1,8 %	4 650	9,0 %	4 400	-5,4 %
Total	15 619	16 277	4,2 %	17 850	9,7 %	16 800	-5,9 %
Prix S.I.A.®							
Maisons individuelles	171 599	185 569	8,1 %	201 000	8,3 %	211 000	5,0 %
Logements en copropriété	109 726	124 671	13,6 %	135 000	8,3 %	142 000	5,2 %
Moyenne	150 258	165 541	10,2 %	179 500	8,4 %	188 500	5,0 %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Maisons individuelles	6 860	6 391	-6,8 %	6 300	-1,4 %	5 900	-6,3 %
Logements collectifs	5 721	5 989	4,7 %	4 250	-29,0 %	4 100	-3,5 %
Total	12 581	12 380	-1,6 %	10 550	-14,8 %	10 000	-5,2 %
Prix moyen des logements neufs							
Maisons individuelles	204 921	223 507	9,1 %	238 000	6,5 %	252 000	5,9 %
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (oct.)	1,7	3,4		5,2		4,5	
Loyer, 2 chambres (var. en % d'une année sur l'autre)	8,4	1,8		0,0		1,0	
Hypothèses sur lesquelles sont fondées les prévisions							
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28	5,82		5,67		6,53	
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02	6,39		6,33		7,12	
Personnes occupées	522 050	536 675	2,8 %	549 675	2,4 %	561 675	2,2 %
Croissance de l'emploi (nombre d'emplois)	17 225	14 625		13 000		12 000	
Taux de chômage	5,1	5,1		4,9		5,1	
Solde migratoire (1er juillet - 30 juin)	12 485	9 500	-23,9 %	9 000	-5,3 %	9 000	0,0 %

* Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, Statistique Canada et chambre immobilière d'Edmonton

(1) Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée



TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**

© 2004 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Sommaire